

## **ORDENANZA Nº: 199**

***El Honorable Concejo Deliberante  
De la Ciudad de Las Varillas***

***Sanciona con fuerza de:***

### **ORDENANZA**

**Artículo 1.** Crease el Programa Municipal Permanente para la Vivienda de Interés Social.

**Artículo 2.** OBJETIVOS GENERALES: Proporcionar una vivienda digna a familias carenciadas mediante el sistema de “autoconstrucción participativa y ayuda mutua” y capacitación en obra.

**Artículo 3.** OBJETIVOS ESPECÍFICOS: El objetivo del programa consta de tres ejes:

- a) La promoción humana ( trabajo en todas las áreas)
- b) El constructivo; eje específico de este proyecto
- c) De desarrollo Institucional; que significa el acompañamiento de las familias desde todos los aspectos ( educativo, cultural, espiritual, de convivencia, de desarrollo humano, de capacitación etc.), y a los efectos de que no solo se construyan viviendas dignas sino también lograr la promoción de las familias e insertarlas en un espacio para que sean las protagonistas del proyecto.

**Artículo 4.** DEL FUNCIONAMIENTO Y CONSTRUCCIÓN – CONVENIOS MARCO: EL PROGRAMA MUNICIPAL PERMANENTE PARA LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL funcionará en el ámbito de la D.A.S, del D.E.C.O.L, y demás áreas municipales que resulten necesarias para llevar adelante el proyecto. La Municipalidad de Las Varillas implementará los medios necesarios para la compra de maquinarias básicas para la fabricación de componentes de la construcción (ladrillos block), aporte de materiales para su fabricación, como asimismo la utilización de sus instalaciones (corralón) y aporte del recurso humano en concepto de capacitación para la fabricación de componentes para la construcción.

El programa será por autoconstrucción participativa y ayuda mutua, (es decir que los grupos familiares serán los encargados de construir sus viviendas).

La Municipalidad de Las Varillas, a través del Poder Ejecutivo, podrá celebrar convenios marco con organismos oficiales y/o entidades sin fines de lucro que contribuyan a cumplir los

objetivos del PROGRAMA, particularmente en la ejecución de la construcción de las viviendas, y que se denominarán como “UNIDAD EJECUTORA”.

**Artículo 5. FUNCIONES DE LOS EQUIPOS:** La D.A.S y el D.E.C.O.L dispondrán de sus recursos humanos a los fines de seleccionar y capacitar en oficios a través de sus cursos a los futuros beneficiarios de las viviendas. Será de carácter obligatorio que al menos un integrante del grupo familiar se capacite en algunos de los cursos relacionados a la construcción dictados por el D.E.C.O.L, de ese modo, a la par de capacitar a las personas en un oficio se le facilitará la ejecución por autoconstrucción a la futura familia beneficiaria al programa. La UNIDAD EJECUTORA por su parte tendrá las siguientes funciones:

- a) Conjuntamente con la D.A.S, la selección de los beneficiarios del Programa;
- b) Realizar gestiones necesarias ante otros organismos prestadores de servicios;
- c) Conjuntamente con el D.E.C.O.L implementar la capacitación de la mano de obra;
- d) Dirección técnica de las obras y control del buen uso de los materiales y equipos;
- e) Seguimiento y acompañamiento de los beneficiarios para el mantenimiento del Programa.

**Artículo 6. FORMA: EL PROGRAMA MUNICIPAL PERMANENTE PARA LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL** será un sistema cuyo patrimonio se compondrá con los RECURSOS detallados en el artículo 8, quedando facultada la Municipalidad para administrar los mismos y proyectar las inversiones y gastos. Los aportes en dinero de los beneficiarios en concepto de cuotas serán afectados al FONDO PERMANENTE MUNICIPAL PARA LA VIVIENDA.

**Artículo 7. TIPOLOGÍAS:** El sistema de construcción de la vivienda abarcara la tipología: A-Vivienda de 41 m<sup>2</sup> que serán construidas por la Municipalidad de acuerdo a las especificaciones técnicas y detalles constructivos que se expresan en el anexo I de la presente.

**Artículo 8. RECURSOS:** Los recursos del PROGRAMA MUNICIPAL PERMANENTE PARA LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, se integrarán con:

- I. Aporte de los beneficiarios que será considerado como mano de obra para la vivienda equivalentes al 40% del costo final de la misma (deducido el 15,31%).
- II. Aporte de los beneficiarios en dinero en efectivo a través de una cuota mínima pre adjudicación equivalente al 0,15% del costo de la vivienda actualizada.
- III. Aportes de los beneficiarios en concepto de materiales (opcional).
- IV. Aporte de la Municipalidad de la Ciudad de Las Varillas a través del FONDO PERMANENTE MUNICIPAL PARA LA VIVIENDA destinado a la compra de materiales y al

- V. gasto de los equipos técnicos y que será equivalente al 60% del costo de la vivienda actualizado (deducido el 15,31%).
- VI. Aporte de los beneficiarios en dinero en efectivo a través de cuotas post adjudicación equivalente al 0,3% del costo de la vivienda actualizado.
- VII. Aportes Municipales para herramientas equipos técnicos, equivalentes al 15,31% del costo final actualizado de la vivienda.
- VIII. Aportes del Estado Nacional, Provincial, ONG, etc., que tengan por destino atender los programas de viviendas sociales.

**Artículo 9. BENEFICIARIOS:** Podrán adherir al PROGRAMA todas aquellas familias inscriptas en el registro permanente para la construcción de viviendas sociales y que cumplan como requisitos indispensables:

- I. No poseer vivienda propia
- II. No ser titulares de planes de viviendas de ningún tipo
- III. Quienes se encuentren conviviendo con familiares,
- IV. Familias en condiciones de vulnerabilidad
- V. Familias numerosas
- VI. Familias residentes en viviendas precarias, en situación de emergencia etc.

No se exigirá recibo de sueldo u otros elementos que acrediten ingresos por parte del beneficiario, ni otros requisitos que no estén previstos en la presente ordenanza.

En todos los casos el ingreso al PROGRAMA se verificará previo estudio socio económico de las familias beneficiarias y de cada caso en particular.

**Artículo 10. CUOTAS:** Los Beneficiarios deberán abonar:

- a) Aporte en concepto de mano de obra que se computará como equivalente al 40% del valor de la vivienda actualizada.
- b) Cuota pre adjudicación equivalente al 0.15% del costo de la vivienda actualizado.

c) Una vez adjudicada la vivienda, y cuando se toma posesión de la misma la familia beneficiaria deberá reintegrar lo aportado por el municipio en concepto de materiales cuya cuota será equivalente al 0,3% del costo de la vivienda actualizado. El beneficiario que decida efectuar pagos o hacer aportes de materiales en el transcurso de la construcción de su vivienda o previamente, lo podrá hacer, en dicho caso los mismos serán tomados como recursos extraordinarios, a la vez de que los mismos se tendrán en cuenta al momento de establecer el puntaje de adjudicación.

**Artículo 11. FORMA DE PAGO:** El Programa funcionará sin intereses. Los aportes de cancelación porcentual se podrán efectuar hasta el día 15 de cada mes.

#### **Artículo 12: ADJUDICACIÓN DE LAS VIVIENDAS**

La adjudicación de cada vivienda a las familias beneficiarias se efectuará a través de un acto en el que se establecerá un sistema de puntajes por méritos, donde se considerara la siguiente escala:

- ❖ 2 ( dos) puntos por conducta en el pago de las cuotas pre adjudicación.
- ❖ 2 ( dos) puntos por porcentaje de pago acumulado.
- ❖ 2 (dos) puntos por colaboración y compromiso efectuados por los beneficiarios en la etapa pre-adjudicación - trabajos preliminares en los terrenos (propios o de terceros)-.
- ❖ 2 (dos) puntos por colaboración y participación en la fabricación de los componentes de la vivienda.
- ❖ 1 puntos (uno) por la mayor cantidad de integrantes del grupo familiar que se capacite en oficios en el D.E.C.O.L.
- ❖ 1 puntos (uno) por aportes de materiales por parte de los beneficiarios.

El equipo técnico de la Municipalidad y/o de la Unidad Ejecutora, llevará a cabo un seguimiento de cada familia beneficiaria, y mensualmente se le entregará a las mismas un certificado con el puntaje actualizado, en caso de iguales puntajes entre beneficiarios al momento de la adjudicación se procederá a adjudicar mediante un sorteo.

**Artículo 13. FORMAS DE CANCELACIÓN:** La cancelación de la vivienda se hará de acuerdo a lo establecido en el artículo 10 de esta ordenanza.

**Artículo 14. CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA:** La construcción de vivienda se efectuará de acuerdo a las especificaciones técnicas expresadas en el anexo I, que se adjunta como formando parte integrante del presente. El inicio de construcción de la vivienda comenzará cuando existan los recursos suficientes para tal fin de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 6.

**Artículo 15. TERRENOS:** Los beneficiarios podrán aportar el inmueble (terreno) donde se construirá la vivienda, libre de gravámenes, deudas, cuyo estado, superficie, frente y fondo deberá adaptarse al proyecto propuesto. La Municipalidad implementará acciones a los efectos de aportar terrenos para la construcción de las viviendas. El beneficiario que desee construir en un terreno de familiares donde se encuentre emplazada otra propiedad, y si las medidas del mismo así lo permiten, lo podrá hacer. El inmueble deberá encontrarse disponible para la construcción en un plazo de 30 días contados desde la adjudicación. El Poder Ejecutivo Municipal podrá disponer para la venta terrenos de su propiedad que serán vendidos a precio de fomento a las familias beneficiarias.

**Artículo 16. APORTE DE MATERIALES POR LOS BENEFICIARIOS:** Serán tomados como aporte del beneficiario lo concerniente a materiales.

Si el beneficiario al programa de viviendas contara con materiales de las mismas características utilizados en la vivienda social, se establecerá su valor de acuerdo a un cómputo métrico y los mismos serán aplicados al rubro de materiales. El equipo técnico, previo cotejo con los costos del mismo material existente en los corralones del medio, determinará su costo y el mismo se imputará a la escala de puntaje y a la cancelación de cuotas. No se podrán utilizar materiales de inferior calidad al establecido en el pliego de especificaciones técnicas. Si algún adherente decidiera utilizar materiales de otra calidad superior al establecido en el pliego de especificaciones técnicas, lo podrá hacer pero deberá acordar con el equipo técnico su utilización.

**Artículo 17. GARANTIAS:** La Municipalidad en cada caso podrá establecer en garantía del cumplimiento de las obligaciones del beneficiario y respecto a los terrenos que se aporten lo siguiente:

- I. Transferencia en fideicomiso
- II. Transferencia en dominio revocable
- III. Constitución de derecho real de hipoteca

- IV. Pacto de retroventa
- V. Donación con cargo
- VI. Cesión de boleto de compraventa
- VII. Cualquier otro acto jurídico tendiente a obtener a favor de la Municipalidad la salvaguarda necesaria para garantizar los saldos deudores.

**Artículo 18. DIFICULTADES LUEGO DE ADJUDICADA:** Si un beneficiario, una vez adjudicada la vivienda, presentara dificultades para pagar lo comprometido, podrá manifestar su problemática a la D.A.S donde se analizará cada caso en particular y se podrá disponer la suspensión total o parcial de la obligación de pago.

**Artículo 19. TRANSFERENCIA:** Las viviendas sociales y los terrenos adquiridos por los beneficiarios a precios de fomento, solo podrán ser transferidos previa autorización del PEM y siempre que no se alteren los objetivos del Programa, no pudiendo ser objeto tales transferencias de especulación inmobiliaria.

**Artículo 20. CONTROL** La organización contable del sistema será desempeñada por el área competente de la Municipalidad de Las Varillas.

**Artículo 21. CONTRATACIÓN:** La Municipalidad de la Ciudad de Las Varillas se encuentra facultada para contratar la compra de materiales, insumos y servicios necesarios para la construcción de las viviendas en los términos del Régimen General de Contrataciones vigente.

**Artículo 22. PROYECTO Y CONDUCCIÓN TÉCNICA:** El Proyecto y la Conducción Técnica será realizado por los responsables técnicos que designe la Municipalidad y/o la Unidad Ejecutora. La Municipalidad se obliga a realizar al profesional actuante los aportes al/los Colegios respectivos y a la Caja de Jubilaciones de la rama de la Arquitectura y de la Ingeniería.

**Artículo 23. REGLAMENTOS** El Poder Ejecutivo Municipal de la Ciudad de Las Varillas establecerá las normas necesarias para el adecuado funcionamiento del Programa, quedando facultado asimismo para regular las situaciones no previstas en la presente.

**Artículo 24. ACTUALIZACIÓN:** Los precios de la vivienda se actualizarán en forma mensual, utilizando para ello una canasta de productos y mano de obra que funcionarán como índice.

**Artículo 25. FINAL DE OBRA:** No se permitirá habitar la vivienda en ningún caso, ni realizar modificaciones, ni ampliaciones hasta que no le sea entregado el final de obra respectivo por el profesional responsable de la Conducción Técnica.

**Artículo 26. SEGUROS:** A partir de la adjudicación de la vivienda se contratará de manera obligatoria un seguro de vida, el que se incluirá como costo administrativo.

**Artículo 27.** REGÍSTRESE, publíquese, comuníquese y cumplimentado, archívese.

**FECHA DE SANCIÓN: 18/12/2014**

**PROMULGADO POR DECRETO N° \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ DE FECHA /**

**FUNDAMENTOS ORDENANZAS 199 / 2014:** Favorecer el acceso a la vivienda y al mejoramiento de las condiciones de vida de familias de nuestra ciudad es parte del proceso por recuperar la cultura del trabajo, la integración familiar, y la dignidad humana.

Dentro de esos derechos se encuentra la posibilidad de acceder a una vivienda digna, pues la casa no es solo un techo, sino el lugar donde proyectar sueños, cimentar la esperanza y construir el futuro.

Las Varillas ha sido pionera en el ámbito de la Provincia de Córdoba en cuanto a la ejecución de diferentes planes para vivienda de tipo ahorro previo, y que desde el año 1991 hasta la fecha se han venido desarrollando por las distintas gestiones Municipales con distintas modalidades y orientado hacia distintos sectores sociales de la población.

Aún persiste en nuestra ciudad un sector social de la población al que le es imposible acceder a los diferentes planes vigentes por no poder afrontar el costo de una vivienda convencional. Esto hace imprescindible legislar sobre el tema, ya que es rol del Estado -Municipal en este caso- fomentar la construcción de este tipo de viviendas de características sociales, que le permitan a los sectores de menores ingresos económicos el acceso a una vivienda digna.

Al ser un programa por “autoconstrucción participativa y ayuda mutua” los grupos familiares serán los encargados de edificar, y esto permitirá que en la comunidad se recuperen fuentes de trabajo, a partir de la rehabilitación o construcción de sus viviendas, fortaleciendo de esta manera su organización comunitaria, además de contribuir a la capacitación laboral de los integrantes del grupo familiar.

Se faculta al PEM a celebrar convenios con organismos oficiales o entidades sin fines de lucro que contribuyan al logro de los objetivos del Programa, como por ejemplo con CÁRITAS PARROQUIAL, institución esta que, a través de su área de viviendas, ha demostrado desde hace

unos años una amplia experiencia en llevar a cabo este tipo de emprendimientos con más de 100 viviendas construidas por estos sistemas.

Por último queremos resaltar que este Proyecto de Ordenanza ha tomado como base el Proyecto ya presentado por este Bloque de “UNION POR LAS VARILLAS”, habiéndose receptado algunas sugerencias de parte del PEM, logrando de esta manera el consenso necesario sobre esta temática tan importante para nuestra comunidad.